Reichertshofen / Winden am Aign

Eine Wohlfühloase im Dornröschenschlaf

Objektnummer: 25149060



KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 801 m²

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Auf einen Blick

Objektnummer	25149060
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	560.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.07.2033

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	158.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

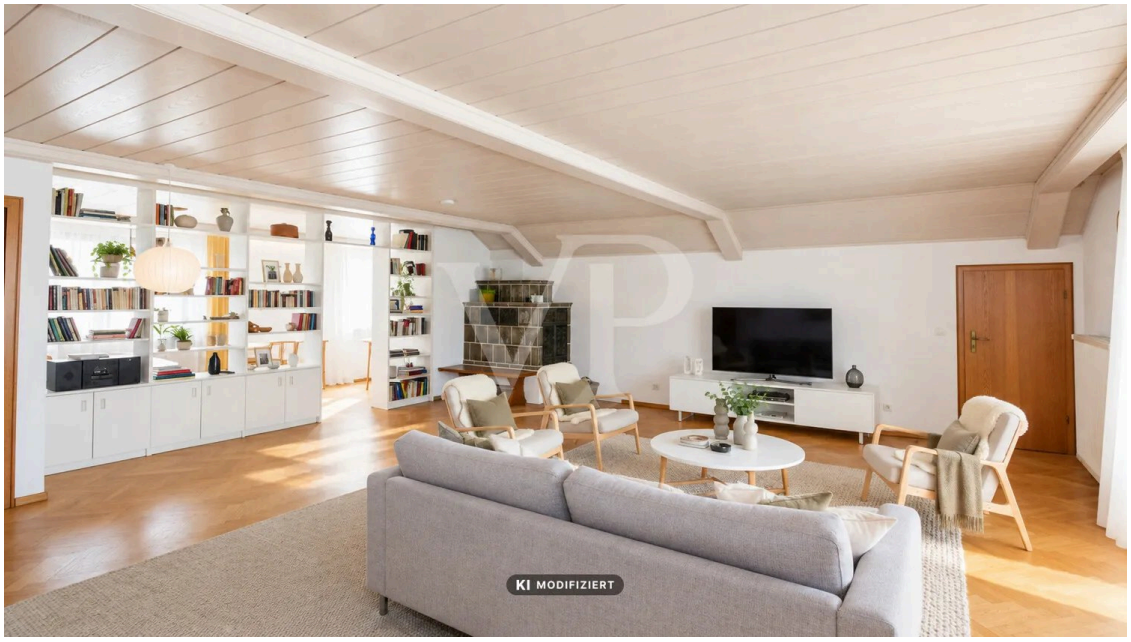
Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie





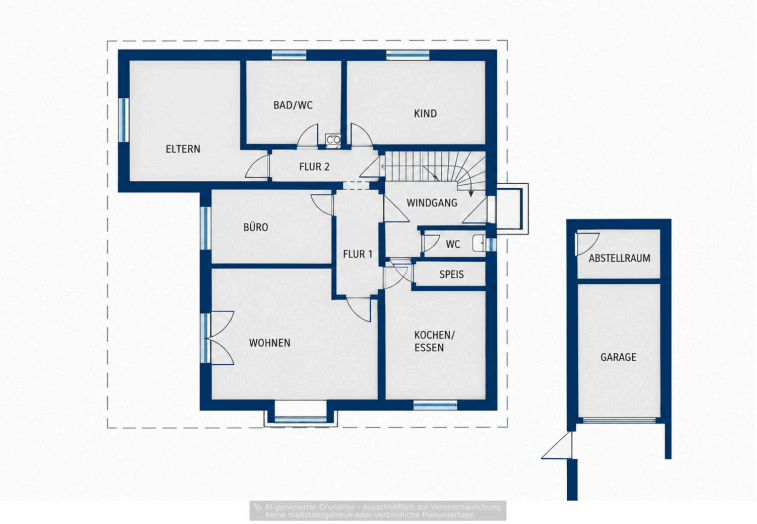
Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Die Immobilie



Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Ein erster Eindruck

Sehr großzügiges und komplett ausgebautes Einfamilienhaus mit auf Komfort ausgelegter Erdgeschosswohnung, tollem Dachstudio, hellen und beheizten Kellerräumen, Pool und vielen weiteren Extras auf einem herrlichen Eckgrundstück mit großartigem Weitblick in Reichertshofen / Winden am Aign.

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauptwohnbereich mit Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Diele, Gäste-WC und Garderobe. Wohnen, Essen und Küche sind mit Fliesenböden und selbstverständlich mit Fußbodenheizung ausgestattet. In den Schlafräumen sind Teppichböden verlegt und Heizkörper installiert. Zusätzlich sorgt im Wohnzimmer ein Kachelofen für eine angenehme Wohnatmosphäre in der kalten Jahreszeit. An heißen Sommertagen lädt die überdachte Hochterrasse mit Markise zum verweilen ein.

Ein besonderes Highlight des Objekts ist das große, durchgängige Dachstudio mit Balkon, Duschbad, intelligent durch ein Regal separierten Schlafbereich und zwei Stauräumen. Auch im Dachstudio befindet sich ein herrlicher Kachelofen. Durch den Zugang über das außerhalb der Wohnungen gelegene Treppenhaus ist eine Nutzung als Einliegerwohnung durchaus vorstellbar.

Weitere Räume befinden sich im augebauten Keller des Wohnhauses. Es stehen drei helle und beheizte Räume, darunter ein bisher als Gästezimmer genutzter Raum, sowie ein riesiger Hobbyraum mit Nebenraum und darüber hinaus noch ein Lagerraum und Hauswirtschaftsraum mit Dusche und WC zur Verfügung. Der Zugang zum Keller ist neben dem gewöhnlichen Kellerabgang auch über eine Kelleraußentreppe möglich.

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Ausstattung und Details

- solides Einfamilienhaus in Ziegelbauweise errichtet
- großer Dachgeschoss-Ausbau mit Duschbad und Balkon
- Vollunterkellerung mit hellen und beheizbaren Räumen
- Kachelofen im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- großer Pool
- großes und sonniges Eckgrundstück
- angelegter und eingewachsener Garten
- Doppelgarage

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Alles zum Standort

Winden am Aign, charmanter Wohnortsteil von Reichertshofen in Oberbayern, verbindet ländliche Idylle mit stabiler demografischer Entwicklung und soliden sozioökonomischen Grundlagen. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Erreichbarkeit der Metropolen München und Ingolstadt sowie weiterer wirtschaftlicher Zentren. So entsteht ein sicheres, familienorientiertes Umfeld mit hoher Lebensqualität und nachhaltiger Wertbeständigkeit.

Highlights des Standorts:

- Ruhige, ländliche Wohnlage mit überwiegend eigengenutztem Wohneigentum
- Familienfreundliche Atmosphäre und harmonische Gemeinschaft
- Spielplätze, Sportanlagen und Fußballplatz in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Gastronomie mit kurzen Wegen
- Supermarkt fußläufig erreichbar
- Gute Bildungseinrichtungen und Betreuung in der Nähe
- Medizinische Versorgung und Seniorenzentrum im Ort oder naher Umgebung
- Bushaltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar

Entfernungen zu wichtigen Zielen:
- München ca. 60 km
- Ingolstadt ca. 20 km
- Flughafen München ca. 55 km

Winden am Aign bietet Familien eine ausgewogene Balance aus naturnahem Wohnen und moderner Infrastruktur – ein idealer Ort für ein behütetes Zuhause mit besten Zukunftsperspektiven.

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25149060 - 85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com